

GEOM VALERIO MORELLI
VIA GOBETTI, 3
57017 - COLLESALVETTI (LI)
Partita IVA: 01462490499
Codice fiscale: MRLVLR68L08E625F
Telefono: 0586941307 - Fax: 0586941307
e-mail: valeriomorelli@email.it
<http://valeriomorelli.wix.com/studiotecnicomorelli>



RELAZIONE DEL CTU

Verifica del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Rio nell'Elba (LI)
Concordato Preventivo n. 28/2015 - .

Ill.mo Sig. Giudice Dr. Gianmarco Marinai

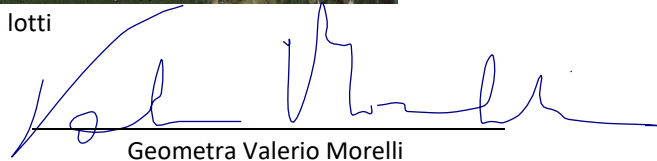
Commissario Giudiziale Dr. Giulio Nicoletti



aerofoto con indicazione dei lotti

Collesalveti, 16 marzo 2016




Geometra Valerio Morelli

TRIBUNALE DI LIVORNO
Concordato Preventivo n. 28/2015 - .
I. Ilmo Sig. Giudice Dr. Gianmarco Marinai

1

Commissario Giudiziale Dr. Giulio Nicoletti

RELAZIONE DEL CTU

Verifica del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Rio nell'Elba (LI)

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Valerio Morelli**, con studio in Collesalveti (LI), VIA GOBETTI n. 3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 1248, ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Livorno al n. 110, a seguito dell'incarico ricevuto in data 19 gennaio 2016 da TRIBUNALE DI LIVORNO in merito alla CTU PER CONCORDATO PREVENTIVO N. 28/2015, Ill.mo Sig. Giudice Gianmarco Marinai e Commissario Giudiziale Dr. Giulio Nicoletti, di redigere perizia di stima, al fine di verificare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Rio Nell'Elba (LI), Loc. Il Piano, La Chiusa, La Ginestra, Grassera e Ripoatoio, si è recato in sopralluogo presso gli stessi stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante alcuni sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 03.02.2016, 11.02.2016 e 23.02.2016 alla presenza del Sig. Xxxxxx, per la . La valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse o in zone equiparabili. Il Metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo,

ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto allo scrivente si procede alla determinazione del valore di mercato dei beni ed alla determinazione del loro valore per una base d'asta. E' chiaro che vi sia differenza tra valore di libero mercato e valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti fra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si basa sull'incontro fra domanda ed offerta, si tratta quindi di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, comparandolo con quello che ritiene più corrispondente alle proprie esigenze, può contrattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Il valore a base d'asta invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa fra i partecipanti, i quali, in genere non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, in genere 30 o 60 giorni, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziarne l'acquisto, non essendo certo il momento nel quale sarà emesso il decreto di trasferimento, e certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità del caso, quindi in tempi più o meno lunghi dal pagamento, con tutto quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Pertanto è opportuno procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Valore di mercato

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di dover procedere alla valutazione dei beni in oggetto secondo il metodo di stima per comparazione, non ritenendo adeguate e compatibili con il caso in esame l'utilizzo altre procedure estimative.

Metodo di comparazione:

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili in esame, nonché della zona in cui gli stessi sono ubicati e della loro destinazione. La zona in cui sono compresi i beni in esame, che, a parte le varie località di ubicazione più o meno ricercate, trovasi in una zona a vocazione fortemente turistica, che è riuscita a mantenere più che da altre parti della provincia caratteristiche di stabilità dei valori di mercato dei beni. Gli immobili sono stimati nella loro piena

proprietà, e, al fine della stima si valutano come liberi. Soltanto dopo la determinazione del valore dei beni liberi, si applicheranno le opportune aggiunte e detrazioni relative ai singoli casi esaminati. Pertanto, considerando l'attuale mercato immobiliare, caratterizzato da una discreta domanda per beni di caratteristiche pari a quello oggetto di stima, la comparazione con beni simili nelle immediate vicinanze o in analoga ubicazione, oltre alla destinazione, l'esposizione, la luminosità, l'accessibilità, e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, e per l'esperienza personale del sottoscritto, si ritiene equo attribuire dei valori unitari per ogni mq di superficie convenzionale lorda, per appartamenti, fondi, magazzini, posti nella stessa zona e di metrature simili. Per i terreni agricoli o assimilabili si ritiene equo attribuire la valutazione media al mq paragonando ai casi in esame alcune stime recenti e contrattazioni recenti. Per i Terreni con vocazione edificatoria o assimilabile, lo scrivente ritiene procedere con l'attribuzione di valori al mq desunti da stime recenti ed indagini di mercato. La vendita dei lotti è soggetta ad I.V.A.

Aggiunte e Detrazioni

Il valore di stima di mercato relativa ai vari lotti verrà riferita all'intera proprietà dell'immobile valutato come libero valutando caso per caso eventuali aggiunte e detrazioni appositamente descritte, quali eventuali difformità, costi per rimessa in pristino, costi per eventuali spese catastali etc.

Valore a base d'asta

Per la determinazione dei valori a base d'asta lo scrivente applicherà un coefficiente di riduzione rispetto ai valori dei beni determinati in regime di libera contrattazione, assegnando una percentuale di riduzione più o meno elevata in base alle varie difficoltà che potrebbero incontrare i futuri acquirenti per l'entrata in possesso, la definizione di controversie, particolari complessità nel raggiungimento dell'obiettivo fissato, quali licenze edilizie, sanatorie, demolizioni etc.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono tutti ubicati nel Comune di Rio Nell'Elba (LI).

Le zone di ubicazione sono distinte in loc. "Il Piano", "la Chiusa", "la Ginestra", "Grassera" e "Riposatoio"

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire i necessari sopralluoghi agli immobili in oggetto, durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua reale consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni

similari ubicati nella zona di interesse o comunque in zona equiparabili. Occorre però precisare che per l'urgenza dell'incarico, per la complessità delle pratiche edilizie riscontrate presso la pubblica amministrazione e per la situazione dello stato di fatto in cui i vari lotti versano, in diversi casi, successivamente documentati, lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato sia in alcuni elaborati progettuali sia in quelli catastali. Allestire una precisa documentazione di compendio avrebbe allungato enormemente le tempistiche, per cui è stata relazionata la presenta di difformità ed in modo più limitato è stata allestita una documentazione grafica a riguardo. Allo stesso modo l'adeguamento degli accatastamenti avrebbe però sistemato la situazione catastale ed individuato con precisione i lotti, come nel caso degli immobili di cui al lotto 3, 4 e 6 che allo stato di fatto non sono definiti. In ultimo lo scrivente specifica che alcune pratiche edilizie, meglio descritte nelle conformità urbanistiche, sono scadute, altre sono allo stato iniziale, altre sono da ritirare, altre ancora sono in attesa che l'amministrazione pubblica emetta provvedimento definitivo e conteggi delle sanzioni amministrative. Per quanto sopra lo scrivente si rende disponibile per eventuali supplementi di perizia volti alla sistemazione dei lotti ed alla verifica dello stato di avanzamento delle singole pratiche da parte della PA. Si è comunque cercato, nella complessità di quanto documentato di specificare al meglio lo stato dei beni stimati. Si rende noto inoltre che nessuno dei beni visionate ha depositato presso il comune di Rio nell'Elba la certificazione di abitabilità/agibilità.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire estratti di mappa catastale, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, elaborati planimetrici.

Lo scrivente ha anche verificato la presenza di manufatti dichiarati antecedenti al 1967 mediante le mappe di impianto fornite dall'Agenzia del Territorio e risalenti all'incirca al 1940.

Si specifica che le misure espresse in mq relative alle U.I. sono state misurate mediante il programma Docfa 4 dell'agenzia delle entrate utilizzando la scannerizzazione delle planimetrie catastali in scala nota 1:200.

Le misure indicate in seguito sono state approssimate per difetto o per eccesso al metro quadrato intero.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E CRITERIO ESTIMATIVO

Immobili sito in Comune di Rio Nell'Elba (LI), foglio 12, particella 928 sub. 603, particella 928 sub. 604, particella 826 sub. 614, particella 826 sub. 615, particella 826 sub. 616, particella 826 sub. 618, particella 826 sub. 619, particella 826 sub. 620, foglio 9, particella 706 sub. 602, particella 706 sub. 603, particella 706 sub. 604, particella 706 sub. 605, foglio 12, particella 1224 sub. 601, particella 1225 sub. 601, foglio 16, particella 94, foglio 12, particella 31, particella 40, particella 42, particella 43, particella 83, particella 84,

particella 85, particella 931, particella 933, particella 936, particella 938, particella 989, foglio 9, particella 290, particella 327, particella 329, particella 489, foglio 16, particella 233. Foglio 12 mappale 868.

In merito agli immobili sopra descritti lo scrivente ha cercato di unificare gli stessi in singoli lotti in modo da avere una migliore descrizione dei beni e raggruppare senza dar luogo a confusioni, la documentazione raccolta sia essa comunale che catastale.

Per gli immobili, oltre alla documentazione catastale sono state raccolte le documentazioni urbanistiche, le copie degli elaborati grafici e le ispezioni presso la conservatoria dei RR II di Portoferraio che per miglior comprensione vanno a formare parte integrante dei singoli lotti.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI -

Comune: RIO NELL'ELBA (LI) per tutti i lotti

LOTTO 1: N. 5 U.I. AL PIANO TERRA E LASTRICO SOLARE IN LOCALITA' IL PIANO RIO NELL'ELBA.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 614, cat. C/1, classe 3, consistenza 48 m², rendita € 904,83
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 615, cat. C/1, classe 3, consistenza 33 m², rendita € 622,07
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 616, cat. C/1, classe 3, consistenza 31 m², rendita € 584,37
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 618, cat. C/1, classe 3, consistenza 47 m², rendita € 885,98
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 619, cat. C/1, classe 3, consistenza 42 m², rendita € 791,73
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 620, lastrico solare

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2005. Repertorio n.: 69242 racc. 16166 Rogante: MORELLI DAVID. Sede: Piombino Registrazione: Piombino. COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

".

Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari che compongono il lotto uno sono ubicate in Loc. Il Piano e sono inserite in un fabbricato che si erige al solo piano terreno e fanno parte del complesso che attualmente ospita il centro rivendita InCoop ed altre attività tra cui bar, tabaccheria e centro estetico, ed ubicato a circa un km da Rio Marina sulla provinciale per Porto Azzurro. La struttura in cui sono inseriti i fondi è in CA prefabbricata con copertura piana e suddivisa in 6 U.I. di cui una, il sub 617 non rientra nella proprietà della soc.

Dall'elaborato planimetrico si evince che la zona esterna distinta a viabilità e parcheggio è

censita al sub 606 come bene comune a tutti i subalterni che compongono il mappale 826. Nello specifico BCNC (RESEDE COMUNE AI SUB 609, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624). Il parcheggio ed i marciapiedi sono pavimentati con betonelle autobloccanti e versano in stato di buona conservazione. La conservazione dell'immobile in generale appare buona, e le accessibilità e visibilità dei subalterni che compongono il lotto è discreta. Ognuno è caratterizzato da un ingresso indipendente dalla zona comune le altezze interne sono di circa mt . 3,40 ed in ogni fondo è presente un servizio igienico proprio provvisto di rivestimenti in piastrelle di discreta fattura. L'impiantistica è completamente sotto traccia, non vi sono evidenti tracce di umidità o di ammaloramenti generici e la struttura ha un buon grado di conservazione. Le pavimentazioni genericamente è in ceramica con mattonelle disposte in diagonale tranne che nel sub 619 dove è presente una pavimentazione a legno. La copertura piana è caratterizzata dalla presenza di un lastrico solare censito autonomamente con il sub 620 e raggiungibile attualmente solo con scala esterna mobile. Nelle valutazioni che seguono sono comprese le zone comuni.

LOTTO 1: CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato e le u.i. facenti parte del Lotto 1 (subalterni 614, 615, 616, 618 e 619, oltre al 620 costituito da lastrico solare) sono state edificate a seguito di concessione edilizia 23/1993 di cui pratica edilizia n. 56/91 che fu rilasciata dal comune di Rio nell'Elba il 03/07/1993 con oggetto la realizzazione di locali ad uso capannone artigianale con annessi uffici ed abitazioni.

Successivamente l'immobile è stato interessato dalle varianti in corso d'opera di cui pratica 3887 del 17/06/1996 variante autorizzata con disposizione n. 7/97 per lavori a pavimentazioni impianti e servizi igienici, urbanizzazione e finiture, e variante autorizzata con disposizione n. 09/2003 avente per oggetto il completamento dei lavori ai capannone artigianale.

Nel 2004 è stata presentata pratica per cambio d'uso e completamento della porzione est dell'edificio a media struttura di vendita, di cui concessione 28 rilasciata il giorno 11/11/2004

Nel 2005 prot. 5030 del 11.07/2005, (pratica 24/2005) fu presentato un progetto per la sopraelevazione del centro, precisamente la sopraelevazione interessava unicamente la zona sopra i fondi, censita attualmente come lastrico solare avente subalterno 620.

Tale pratica ha ricevuto diniego di cui prot. 8488 del 12/12/2006 ed attualmente archiviata presso gli uffici comunali di Rio nell'Elba. Per tale pratica furono pagati oneri di urbanizzazione pari ad € 12.888,26 in data 21.04.2006 che giacenti sul CC della tesoreria comunale sono stati richiesti in rimborso con protocollo 836 del 2015 dalla ditta RD costruzioni, titolare della pratica edilizia.

Con DIA prot. 6930 del 05/10/2006 pratica 50/06 è stata presentato pratica per completamento della porzione di fabbricato di cui il lotto 1 con realizzazione di n. 6 negozi..

Nel 2009 con richiesta di permesso a costruire n. 104/2004 è stata presentata richiesta di sopraelevazione da parte dell'Arch. Yyyyy. Per tale pratica il comune ha fatto richiesta di integrazioni che ad oggi non sono mai pervenute agli uffici dell'edilizia privata.

Nel 2010 sempre l'Arch. Yyyyy ha presentato una attestazione di conformità a sanatoria per cambio d'uso dei fondi che sono passati da artigianali a commerciali. Pratica 24/2010.

Poiché il passaggio da artigianale a commerciale è risultato di difficile interpretazione da parte del comune di Rio nell'Elba, lo stesso comune ha richiesto un parere tecnico in merito alla variante urbanistica 1.7.2.14 approvata con D.C.C. 38/2009 all'Architetto cccccc che ebbe l'incarico dal comune stesso di Allestire tale variante al Regolamento Urbanistico.

Lo stesso cccccc, con sua nota del 10.09.2010 rispondendo all'amministrazione comunale dichiara che secondo suo parere la definizione di "beni e servizi" introdotta dalla PA nella scheda del RU, non impedisce che all'interno dell'area possano nascere attività commerciali. Risponde anche però che per meglio disciplinare la tipologia di strutture produttive - artigianali e commerciale sarebbe stato opportuno predisporre un Piano del Commercio da parte del Comune di Rio nell'Elba che ne risulta sprovvisto.

Come ultima pratica, nel 2010 con pratica DIA n. prot. 85 a cura dello "vvvvv" della vvvvvv, supportata da parere usl positivo rilasciato con protocollo 40305 del 15.04.2011 sono state realizzate delle modifiche interne relative al fondo di cui subalterno 618.

Nessuna delle U.I. del lotto 1 possiede abitabilità/agibilità.

Alla luce di quanto sopra si specifica che il comune di Rio nell'Elba non ha ancora rilasciato la sanatoria alla richiesta di accertamento di conformità e che ad oggi, lo stato visionato appare conforme a quanto depositato nell'accertamento di conformità redatto nel 2010 e tutt'ora non definito. Da quanto accertato anche il tecnico redattore della variante al regolamento urbanistico appositamente interpellato dal tecnico comunale ha espresso parere positivo all'insediamento di fondi commerciali ed anche se il comune non si è ancora dotato di un piano del commercio, è prevedibile che non vi siano particolari cause ostative all'accettazione della sanatoria o ad un suo annullamento con futura presentazione ex novo di pratica scia per cambio d'uso. Peraltro si evince che solo due subalterni, quello della RD costruzioni (sub 614) che allo stato dei fatti risulta un ufficio, e quello attualmente locato all'attività di parrucchiera/estetista, sono locati e che entrambi appartengono alle categorie ricomprese fra "beni e servizi". Tutti gli altri subalterni sono sfitti e quindi non si configura ad oggi per i fondi nessun uso che possa contrastare con qualsiasi tipo di norma relativa alla tipologia di attività. Si precisa anche che, il subalterno 617 che è sede di attività di tabaccheria non fa parte del lotto in quanto di proprietà di altra ditta.

LOTTO 1: CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato e le u.i. facenti parte del Lotto 1 (subalterni 614, 615, 616, 618 e 619, oltre al 620 costituito da lastrico solare) sono accatastate e riconoscibili catastalmente in modo univoco. Le planimetrie depositate

sono corredate anche di un elaborato planimetrico in cui si distinguono sia i vari subalterni sia i confini. Rispetto alle planimetrie catastali si fa presente che unicamente le piante del sub 614 e 619 presentano una divisione interna non corrispondente allo stato attuale ma tale difformità può essere ricondotta a conformità semplicemente mediante presentazione di nuova planimetria. In merito alla categoria catastale attribuita, risulta essere quella commerciale corrispondente sia alla scia 50/2006 sia alla attestazione di conformità 24/2010 ancora in sospeso. Le eventuali variazioni per cambio d'uso possono presentarsi presso l'Agenzia delle entrate con motivazione "cambio d'uso".

Descrizione delle singole U.I.

LOTTO 1/A: SUB 614.

Attualmente sede della soc. RD Costruzione è situato all'angolo Nord Ovest del fabbricato, ha ingresso tramite portoncino metallico e presenta due grandi sporti a vetrina, uno sul prospetto Nord ed uno sul Prospetto Ovest. Internamente è costituito da un unico vano diviso internamente da un armadio attrezzato che limita la zona di ingresso dalla zona ufficio. Il fondo è dotato di bagno con antibagno ed ha al suo interno un locale ripostiglio/archivio. Pavimentazioni ceramiche e impianto elettrico sottotraccia concludono la descrizione del subalterno 614. Stato di conservazione buono.

Superficie lorda MQ 66

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Valore di mercato.

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. in prossimità del centro rivendita inCoop è di € 3500 al mq

€ 3500 x mq 66 = € 231.000,00

Aggiunte e detrazioni

Deve essere ripresentata la planimetria catastale per un costo di € 500

Valore di mercato € 230.500

Valore a base d'asta

Viste le pratiche presenti sull'immobile, di cui sanatoria ancora pendente per il valore a base d'asta si applica una detrazione percentuale pari al 15% per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 195.925,00

LOTTO 1/B: SUB 615

Attualmente sfitto, il fondo si trova in posizione angolare in zona Nord Est del fabbricato, ha due sporti, uno sul lato nord ed uno sul lato est. All'interno è presente un unico vano ed un bagno dotato di anti bagno. Pavimentazioni ceramiche, controsoffittatura e impianto elettrico sottotraccia concludono la descrizione del subalterno 615. Stato di conservazione molto buono.

Superficie lorda Mq 40

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. in prossimità del centro rivendita inCoop è di € 3500 al mq

Valore di mercato € 3500 x mq 40 = € 140.000,00

Viste le pratiche presenti sull'immobile, di cui sanatoria ancora pendente per il valore a base d'asta si applica una detrazione percentuale pari al 15% per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 119.000,00.

LOTTO 1/C SUB 616

Attualmente sfitto, il fondo si trova in posizione Centrale rispetto al prospetto Est del fabbricato, è dotato di un unico sporto che ne consente l'ingresso. All'interno è presente un unico vano ed un bagno dotato di anti bagno. Pavimentazioni ceramiche e impianto elettrico sottotraccia concludono la descrizione del subalterno 615. Stato di conservazione molto buono.

Superficie lorda Mq 38

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. in prossimità del centro rivendita inCoop è di € 3500 al mq

Valore di mercato € 3500 x mq 38 = € 133.000,00

Viste le pratiche presenti sull'immobile, di cui sanatoria ancora pendente per il valore a base d'asta si applica una detrazione percentuale pari al 15% per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 113.050,00

LOTTO 1/D SUB 618

Attualmente adibito a centro estetico/coiffeur, il fondo si trova in posizione angolare rispetto al prospetto Sud Est del fabbricato, è dotato di tre sporti due sul lato sud ed uno nel lato est. All'interno è presente una divisione in zone lavoro con corridoio centrale e bagno. Pavimentazioni ceramiche e impianto elettrico sottotraccia concludono la descrizione del subalterno 618. Stato di conservazione buono.

Superficie lorda Mq 52

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. in prossimità del centro rivendita inCoop è di € 3500 al mq

Valore di mercato € 3500 x mq 52 = € 182.000

Aggiunte e detrazioni.

Il fondo risulta locato per cui si applica una detrazione rispetto al valore calcolato del 10%.

Valore di Mercato € 163.800,00

Viste le pratiche presenti sull'immobile, di cui sanatoria ancora pendente per il valore a base d'asta si applica una detrazione percentuale pari al 15% per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 139.230,00

LOTTO 1/E SUB 619

Attualmente sfitto, il fondo si trova in posizione angolare rispetto al prospetto Sud Ovest del fabbricato, è dotato di due sporti ed una finestra. All'interno è presente un unico grande vano ed un bagno dotato di anti bagno. Pavimentazioni tipo legno ed impianto elettrico sottotraccia concludono la descrizione del subalterno 619. Stato di conservazione discreto.

Superficie lorda Mq 58

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. in prossimità del centro rivendita inCoop è di € 3500 al mq

€ 3500 x mq 58 = € 203.000,00

Aggiunte e detrazioni

Deve essere ripresentata la planimetria catastale per un costo di € 500

Valore di mercato € 202.500

Viste le pratiche presenti sull'immobile, di cui sanatoria ancora pendente per il valore a base d'asta si applica una detrazione percentuale pari al 15% per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 172.125,00

LOTTO 1/F SUB 620

Il sub 620, intestato alla è identificato come il lastrico solare di copertura dei subalterni 614, 615, 616, 617, 618 e 619. Il sub 620 è il subalterno su cui, qualora venga a realizzarsi l'ipotesi di una sopraelevazione, sarà edificata la nuova cubatura. Si precisa che anche con la vendita del sub 617 la Rd costruzioni si è riservata la possibilità di sopraelevazione così come specificato nell'atto del notaio Morelli del 24/02/2009 Numero di repertorio 79671/22195. Alla luce di quanto accertato presso il comune di Rio nell'Elba, nonostante il diniego al progetto 24/05, esiste la facoltà di sopra elevazione è consentita se non vi è aumento di numero delle U.I. che compongono il fabbricato. Quindi le possibilità di ampliamento sono date o dal collegamento con i fondi del piano terra mediante scala interna, realizzando così per ognuno di essi il piano primo oppure, attraverso un solo o più fondi, sopraelevare ed avere una volumetria in più, ad esempio collegando una delle U.I. al piano terra con scala interna e realizzare al piano primo un ampliamento dell'unità su tutto il livello superiore. Superficie Mq 280.

Giudizio di stima

Per quanto sopra viene attribuito un giudizio di stima pari ad un

valore di mercato di € 120.000,00.

Viste le pratiche presenti sull'immobile, di cui sanatoria ancora pendente e visto che la possibilità di sopraelevazione prevede un iter burocratico piuttosto lungo e complicato, per il valore a base d'asta si applica una detrazione percentuale pari al 25% per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 90.000,00

LOTTO 2: CASOLARE COMPOSTO DA ABITAZIONE MAGAZZINO E RESEDE IN LOC.**LA CHIUSA - RIO nell' ELBA****Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 928, sub. 602, cat. Bene comune non censibile fra i sub 603 e 604
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 928, sub. 603, cat. C/2, classe 5, consistenza 90 m², rendita € 251,00
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 928, sub. 604, cat. A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita € 309,87

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2005 Repertorio n.: 69484 Rogante: MORELLI DAVID Sede: PIOMBINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

"

Proprietà per 1/1

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 2

In relazione al fabbricato in loc. La Chiusa si attesta che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente a tale data per il fabbricato è stata presentata pratica di ristrutturazione 80/2003 e successiva pratica 67/04 a firma dell'Ing. xxxwww. L'intestatario della pratica di ristrutturazione era il Sig. cccffff. Relativamente alla Dia 67/04 va specificato che delle 6 rate degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune di Rio nell'Elba risultano pagate soltanto le prime due. In periodo più recente è stata presentata una dia n. 05 del 16.05.2006 prot. 3874 a firma dell'Arch. vvvvvv per modifiche e sistemazioni esterne relative alla realizzazione di posti auto, recinzione e pergolati esterni che ha ottenuto il n.o. paesaggistico (verbale 13.2007) ma le cui opere non sono state eseguite.

Per quanto sopra, visto i luoghi e verificate le corrispondenze fra stato di fatto e disegni depositati presso la PA, si è notato un difetto di posizionamento di accesso al locale igienico del magazzino al piano terra e la presenza di un alcune modifiche interne al piano primo dove è stata divisa la zona soggiorno cucina in due vani di cui uno senza finestre, è stato realizzato un secondo bagno al posto del ripostiglio e vi è un andamento leggermente diverso della zona disimpegno. Le difformità degli interni possono essere ripristinate oppure possono essere inserite in una pratica di accertamento di conformità in sanatoria da presentarsi presso la PA.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 2

Presso il catasto sono state prelevate le planimetrie delle due unità che sono complete anche di elaborato planimetrico che individuano i beni senza possibilità di errore. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato depositato in comune me differiscono dallo stato dei luoghi per le modifiche interne specificate nella conformità urbanistica.

La correzione delle planimetrie è possibile mediante la presentazione di una variazione catastale che si allinea allo stato di fatto.

DESCRIZIONE

Il casolare di cui si relazione è un vecchio cascinale in muratura portante e copertura capanna disposto su due livelli ed avente un ampliamento laterale al piano terra. Il fabbricato è lambito dalla via della Chiusa che corre lungo la corte di proprietà comune fra il piano terra e primo. La posizione non è fra le più ricercate essendo nelle immediate vicinanze del campo santo, il cui muro di recinzione, che schermo in modo efficiente la zona è posto sulla zona esterna destra del fabbricato. La costruzione non mostra particolari di pregio architettonico e scarseggia di aperture finestrate. Recentemente ristrutturato, anche se non ancora completato nelle rifiniture, presenta caratteristiche standard e risulta non completato ne negli impianti ne negli infissi interni. Anche la scala di accesso al piano superiore (rialzato) non appare come un'opera completata ed esteticamente la caldaia e il boiler esterno non danno lustro alla facciata del prospetto nord che non è stata ancora ultimata, mancando la realizzazione dell'intonaco fine e delle tinteggiature della zona a contatto col terreno e fino all'altezza di circa mt. 1. Occorre precisare che un progetto di recinzione, realizzazione di pergolati e posti auto è stato depositato presso il comune, ha avuto le necessarie autorizzazione ma non è stato realizzato. Il bene comune non censibile fra le unità immobiliari del Pt e P1 di cui non è riportato il metraggio è rappresentato da una porzione di terreno di mq catastali 1860 su cui ha sede sia l'edificio che occupa 111 mq, sia, parzialmente l'alveo del fossato che lambisce il fabbricato che, misurato graficamente in mq 105. L'area desunta assume una superficie di mq 1644 circa. La superficie descritta è puramente indicativa in quanto per l'esatta determinazione dell'area andrebbe eseguito un rilievo locale con l'utilizzo di strumentazione elettronica di precisione. Gli immobili che compongono il lotto 2 risultano privi di abitabilità.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO 2/A Magazzino Piano terra sub 603

Il magazzino disposto al piano terra, seminterrato sul versante nord est, ha accesso dal prospetto sud e presenta al suo interno un unico grande vano da cui si accede ad un bagno. A parte l'accesso costituito da un infisso in metallo dispone di due uniche finestre che non consentono una illuminazione ottimale degli interni. Internamente, come visibile sulla documentazione fotografica, si nota una divisione ma la stessa risulta essere solo un pannello in legno rimovibile. L'unità non presenta rifiniture, si mostra poco più che al grezzo, non è ancora in efficienza il locale igienico e sono assenti le pavimentazioni. Nella stanza con accesso dall'esterno sono invece presenti infissi e pavimentazioni.

A questa unità immobiliare è legata la comproprietà del bene comune non censibile destinato a corte comune. Superficie lorda Mq 111 di cui circa 17 del vano accessorio con ingresso indipendente esterno.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. ad uso ricovero o magazzino in località La Chiusa è di € 1500 x mq 111 = € 166.500,00

Aggiunte e detrazioni

Deve essere ripresentata la planimetria catastale per un costo di € 500

Devono essere completate le rifiniture ed i servizi interni per un costo stimato di € 15.000,00

Quota parte del Terreno della corte comune € 20000

Valore di mercato € 171.000

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima, per cui si otterrà un **valore a base d'asta di € 153.900,00**

LOTTO 2/B Abitazione Piano primo sub 604

Appartamento disposto al piano primo con accesso da prospetto nord mediante scala allo stato grezzo e porta dotata di persiane in alluminio. All'interno vi sono una cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un disimpegno notte e un vano senza finestre ricavato dalla divisione della zona giorno. Tale u.i. è stata originata dalla ristrutturazione da un vecchio casolare e presenta scarsa illuminazione dei vani essendo praticamente dotata di due sole finestre poste unicamente sul prospetto sud del fabbricato.

Le pavimentazioni sono ceramiche disposte in diagonale, sono presenti piastrelle ceramiche in zona cucina e wc, in alcune zone mancano gli intonaci alle spallette dei vani porta. Un rivestimento in legno è a vista sulle falde della copertura a capanna, gli impianti appaiono sottotraccia ed è presente sia il riscaldamento con radiatori azionati da caldaia a gas e boiler per l'acqua calda con. Boiler e caldaia sono esterni. Gli infissi interni sono in legno, alcuni mancanti, mentre gli infissi esterni di portafinestra di ingresso e finestre delle camere sono di nuova fattura e dispongono di doppio vetri.

A questa unità immobiliare è legata la comproprietà del bene comune non censibile destinato a corte comune. Superficie lorda Mq 94

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato alle u.i. ad uso abitativo in località La Chiusa è di circa € 3600. Nel caso in esame, vista la posizione dell'immobile, il suo stato e le sue scarse illuminazioni si adotta un valore unitario di € 3000 x mq 94 = € 282.000,00

Aggiunte e detrazioni

Deve essere ripresentata la planimetria catastale per un costo di € 500

Devono essere completate le rifiniture, la facciata nord, rivisti gli interni per un costo stimato di € 10.000,00

Quota parte del Terreno della corte comune € 20000

Valore di mercato € 291.500

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima, per cui si otterrà un valore a base d'asta di € 262.350,00

LOTTO 3: TERRENO E RUDERE CON POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE VILLETTA UNIFAMILIARE - LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 933, mq 2.100, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 3,80
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 936, mq 100, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 938, mq 80, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,21
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione di circa 965 mq.

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2005 Repertorio n.: 69484 Rogante: MORELLI DAVID Sede: PIOMBINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

"

Proprietà per 1/1

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 3

In relazione al fabbricato in loc. La Chiusa si attesta che il rudere posto sulla particella 933 è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Per questo lotto è stata presentata una richiesta di concessione edilizia rilasciata con n. 91/2009 e di cui autorizzazione paesaggistica 3761 BN del 28/12/2010 e di cui oneri di urbanizzazione interamente da pagare relativa alla ristrutturazione con ampliamento del rudere in oggetto.

Con protocollo 5686 del 12.11.2014 il progettista Arch. xxxxxx ha richiesto il conteggio degli oneri e la loro rateizzazione. Allo stato attuale però, la pratica è scaduta ed archiviata presso il Comune di Rio nell'Elba. La richiesta di archiviazione è protocollata al n. 514 dell'anno 2013. Si precisa che trascorsi 5 anni dal rilascio, anche l'autorizzazione paesaggistica è scaduta. Non essendo variata la normativa comunale che disciplina i luoghi, RU art. 1.3.1.2, è possibile la ripresentazione della pratica edilizia. Per quanto concerne maggiori informazioni in merito alla ripresentazione della pratica edilizia, si rimanda all'allegato 7.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 3

Presso il catasto le particelle che compongono il lotto ed il manufatto in oggetto sono regolarmente inserite sulle mappe. Trattasi di vecchio accampionamento per il quale all'epoca (ante 1942) non venivano richieste planimetrie ma solo l'introduzione in mappa. A tutt'oggi, per il rudere non sono mai stati

presentati elaborati o planimetrie catastali. A seguito della ristrutturazione dovrà essere allestito apposito tipo mappale per il trasferimento presso il catasto urbano e fatta la presentazione delle planimetrie dello stato definitivo. La particella 989 dovrà poi essere frazionata poiché la parte residua è ricompresa nel lotto indicato col n. 4.

DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto è in località La Chiusa e presenta sul mappale 933, la presenza di un vecchio rudere in muratura e pietrame disposto su due livelli di cui è prevista la possibilità di il recupero. Il lotto come sopra identificato dovrà essere frazionato per quanto riguarda il mappale 989 che rientra a far parte anche del seguente lotto 4 per la restante porzione. Sui terreni in oggetto è stata presentata una pratica edilizia che ha ricevuto esito positivo, con oggetto la realizzazione di ristrutturazione urbanistica ed ampliamento di un vecchio manufatto esistente con conseguente un nuova volumetria. La nuova unità abitativa rispondente ad un villino unifamiliare è prevista con un suo terrazzo, in parte porticato, locali accessori ed un locale garage interrato. Il dimensionamento dei locali interni è il seguente.

Soggiorno – cucina mq 24,00. Disimpegno mq 8,30. Camera doppia mq 15,00. Camera doppia mq 15,00. Camera singola mq 10,00. Bagno mq 6,50. A costruzione ultimata la proprietà dovrà predisporre 3000 mq di terreno a disposizione della singola unità edilizia oggetto d'intervento. L'immobile da progetto si sviluppa su un unico livello, con esposizione nord – sud per la zona notte, composta da due camere doppie ed una singola ed il bagno, con uno sfalsamento di quota di + 0.20 m rispetto alla zona giorno, anch'essa con un'esposizione nord – sud. Un angolo cottura è stato ricavato all'interno del soggiorno. Da quest'ultimo si accede alla terrazza attraverso un porticato di mq 20,00. La zona box auto e seminterrato è prevista di circa mq 60. Al fine della valutazione del lotto 3 si paragona il lotto esaminato ad un terreno edificabile.

Il lotto finale, a progetto terminato è di mq 3000 ma per le misura catastali riferite alle particelle che compongono il lotto, la sommatoria delle superfici raggiunge mq 3245.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

L'attribuzione di un valore unitario viene calcolato sul mq di superficie territoriale. in questo specifico caso, in cui vi è possibilità concreta di costruzione di una nuova unità a villino unifamiliare si stima il prezzo unitario in € 40 / mq. Valore di mercato € 40 x 3245 = 129.800,00 €

Aggiunte e detrazioni

al fine di circoscrivere perfettamente il lotto dovrà essere compiuto in loco un frazionamento catastale mediante utilizzo di strumentazione elettronica di precisione. Per tale onere si prevede una spesa di € 3000 che però dovrebbe essere per metà a carico del rimanente lotto 4. Per cui per il calcolo della detrazione di si valuta in € 1500,00 il costo della quota parte del frazionamento.

€ 129.800,00 - € 1500,00 =

Valore di mercato = € 128.300,00

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 15 % della stima, per cui si otterrà un valore a base d'asta di € 109.055,00

**LOTTO 4: TERRENI INSERITI NEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO DEL CONSORZIO
" La Chiusa" PER LA RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI 22 U.I. AD USO ABITATIVO -
LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA**

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 31, mq 5.510, reddito dominicale € 11,38, reddito agrario € 14,23
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 40, mq 110, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,17
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 42, mq 930, reddito dominicale € 1,92, reddito agrario € 1,68
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 43, mq 1.020, reddito dominicale € 2,11, reddito agrario € 1,84
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 83, mq 2.740, reddito dominicale € 3,54, reddito agrario € 2,69
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 84, mq 1.460, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,77
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 85, mq 460, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,83
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 931, mq 820, reddito dominicale € 1,69, reddito agrario € 1,48
 - Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67
- per porzione. La porzione è individuata negli elaborati progettuali in mq 6265.

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 1293.1/2005 in atti dal 14/07/2005 Repertorio n.: 69484 Rogante: MORELLI DAVID Sede:

PIOMBINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

".

Proprietà per 1/1.

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 4

In relazione al lotto 4 composto da un lotto di terreno posto in località la chiusa, il Consorzio "la Chiusa", ha presentato a firma dell'Arch. xxxxxxxx, un piano integrato di intervento con cessione di aree in località La Chiusa che include anche le particelle di proprietà della . L'ambito di intervento è disciplinato dalla scheda 1.3.1.2 del RU. I terreni sono di proprietà della soc.

Il piano integrato ha protocollo 2881 del 29/04/2010, P.E. 39Bis/10. Il piano integrato prevede la cessione di gratuita al comune di un'area di almeno il 20% di quella soggetta ad intervento. Tale area è appositamente illustrata nella tavole 4 e 5 del progetto. Sono inoltre state presentate le varie tipologie di

edifici in progetto distinti appositamente nelle tavole da 12 a 17. Il piano è stato trasmesso alla giunta comunale al fine di ricevere una valutazione preventiva in merito all'intervento proposto. La giunta però, come specificato nella raccomandata prot. 7420 inviata al "Consorzio la Chiusa" dal responsabile dell'area tecnica Arch. xxxxxxxxxx il 19.11.2010, non ha fatto pervenire alcun parere e contestualmente per la pratica sono state richieste una serie di documentazioni integrative meglio descritte nella documentazione urbanistica allegata. In data 09 luglio 2014 il Consorzio La Chiusa a firma della Presidente Sig.ra xxxxxxxx, conferisce all'Arch. xxxxxxxxxx l'incarico per concludere l'iter tecnico e giungere così all'approvazione del piano. Ad oggi però non sono stati depositati nuovi documenti relativi all'iter procedurale né la pratica è stata esaminata da commissioni dei vincoli. La pratica risulta ad oggi sospesa in attesa di integrazioni. Il lotto risulta urbanisticamente conforme. Vi è la presenza di alcuni container e piccoli ripari in onduline non stabilmente infissi al suolo che appaiono di facile rimozione. Per quanto concerne maggiori informazioni relative alle integrazioni richieste ed all'iter procedurale della pratica edilizia si rimanda all'allegato 7.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 4

Presso il catasto le particelle che compongono il lotto ed il manufatto in oggetto sono regolarmente inserite sulle mappe. Nessuno dei fabbricati in progetto è stato ancora edificato e quindi fino ad allora non ci sono ulteriori obblighi di procedure catastali se non la realizzazione del frazionamento previsto per la particella 986 che dovrà essere eseguito per la determinazione esatta dei confini del lotto.

DESCRIZIONE

I terreni che compongono il lotto 4 sono posizionati in loc. La Chiusa e sono posizionati con giacitura pianeggiante e leggermente acclive, non presentano costruzioni se non alcuni vecchi ruderi di piccole dimensioni, non sono recintati ma godono di buona accessibilità. Vi sono alcuni container ad uso ripostiglio o magazzino di proprietà della ed alcuni pergolati o piccole tettoie ad uso riparo agricolo che possono essere rimossi molto facilmente. I terreni del lotto sono normati dalle disposizioni del RU 1.3.1.2 ambiti di impianto pre urbano morfologicamente alterati. La prescrizione per il tipo di intervento richiesto col piano integrato presentato presso Rio nell'Elba, prescrive la cessione gratuita al comune del 20% minimo della superficie territoriale.

Il progetto giacente presso il comune di Rio nell'Elba prevede la realizzazione di nuove 22 U.I. ad uso residenziale oltre accessori e la cessione di porzioni del lotto al comune. Per il fatto che per quanto riguarda il richiedente del piano, trattasi sostanzialmente di un consorzio denominato LA CHIUSA, la norma prevede un indice di nuova edificazione di mq 0.015 mq slp/mq, e subordinata al lotto minimo di mq 3000. Le abitazioni in progetto pensate in sei distinte tipologie, si dividono a loro volta in due nuclei insediativi asserviti dalle strade comunali che collega la Chiusa alla strada della Parata. Le zone progettuali sono così distinte.

Verde pubblico mq 1064. Parcheggi pubblici mq 174. SLP 1279,66.

Le tipologie edilizie sono le seguenti. Bifamiliare con 2 U.I. da 51 mq. Bifamiliare con 2 U.I. da 66 mq. Bifamiliare con 2 U.I. da 66 mq. Sono presenti garage per il ricovero delle autovetture e sottotetti non abitabili. Facendo presente che non è possibile fare un vero e proprio intervento estimativo sulla base di un piano di intervento che non è stato ancora esaminato in nessuna sede e che deve essere completato con una ampia gamma di documenti integrativi richiesti dalla P.A. si precisa che l'area in oggetto ha comunque vocazione edificatoria ed al fine della valutazione del lotto 4 si valuta il lotto esaminato come un terreno edificabile. Il lotto attuale, scremato del frazionamento relativo alla particella 989 per porzione da cedere al lotto 3, ammonta ad una superficie di mq 19.315. Si specifica che la stima sotto descritta è subordinata al buon esito del progetto del Consorzio La Chiusa ed alla capacità edificatoria del bene che verrà trasferita sulle particelle più a monte. Infatti come previsione progettuale, visibile sulle tavole allegate 4 e 5, per alcuni dei mappali del lotto è prevista la cessione gratuita al Comune di Rio. Qualora il piano unitario non vada a buon fine o il consorzio si ritiri dal progetto, il terreno della Rd costruzioni ha possibilità edificatoria pari a mc 300 con vincolo di pertinenzialità di 1 ha (un ettaro) con possibilità di realizzazione di n. 2 U.I. così come normato dal comma 4 art 1.3.1.2 del RU e, a meno di accorpate al lotto 4 altri 700 mq di terreno, porterebbe ad un dimezzamento della stima sotto riportata.

CONTEGGIO ESTIMATIVO.

L'attribuzione di un valore unitario viene calcolato sul mq di superficie territoriale. In questo specifico caso, in cui vi è possibilità di realizzazione di nuove unità abitative per cui però l'iter procedurale è ancora in fase embrionale e non vi è la certezza di raggiungere lo scopo progettuale del numero di 22 u.i. si stima un prezzo unitario prudenziale in € 25/mq anche in considerazione che è stata una attività consorziata che ha portato avanti il progetto, adesso affidato all'Arch. xxxxxxxxxx e che per il fatto di essere un consorzio il lotto ha delle agevolazioni edificatorie.

Valore di mercato € 25 x 19.315 mq = 482.875,00 €

Aggiunte e detrazioni

al fine di circoscrivere perfettamente il lotto dovrà essere compiuto in loco un frazionamento catastale mediante utilizzo di strumentazione elettronica di precisione. Per tale onere si prevede una spesa di € 3000 che però dovrebbe essere per metà a carico del rimanente lotto 3. Per cui per il calcolo della detrazione di si valuta in € 1500,00 il costo della quota parte del frazionamento.

Si stimano poi in € 5000 le attività di sgombero dei terreni da container e superfetazioni.

€ 482.875,00 - € 6500,00 = 476.375,00

Valore di mercato = € 476.375,00

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato, per le particolari circostanze dello stato dei luoghi, delle pratiche e dell'attività consorziale che sta portando avanti il

progetto, lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 20 % della stima, per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 381.100,00

Nel caso di abbandono o non realizzazione del progetto del piano unitario di intervento, le stime sopra conteggiate andrebbero ridotte della metà essendo possibile la realizzazione di 300 mc sulla superficie di 1 ettaro. **Valore di mercato € 238.187,50 . Valore a base d'asta € 190.550.**

LOTTO 5: TERRENO CON PROGETTO APPROVATO PER LA REALIZZAZIONE DI 2 VILLINI MONOFAMILIARI - LOC. LA GINESTRA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 16, particella 233, mq 2.410, reddito dominicale € 3,11, reddito agrario € 2,36

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2010. Repertorio n.: 82671 Rogante: BALDACCHINO

MAURIZIO Sede: PORTOFERRAIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

"

Proprietà per 1/1

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 5

In relazione al lotto 5 composto da un terreno posto in località la Ginestra, dalla consultazione delle pratiche comunali si è visionata la P.E. 26./2008 richiesta dal Sig. xxxxxx. e poi volturata alla soc. mediante richiesta di voltura prot. 892 del 06.02.2010 L'ambito di intervento è disciplinato dalla scheda 1.3.2.7 del RU. Il progetto redatto dall'Arch. xxxxxxxx ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 07 del 22/06/2011 per l'edificazione di n. 2 u.i. di mq 67.5 cad. cantina, centrale termica, portico, garage e strada di accesso. La soprintendenza ha autorizzato l'intervento a seguito dell'esame del fascicolo 1449- 2009 e rilasciando alcune prescrizioni visibili sulla doc. urbanistica allegata. Per l'intervento è stata comunicato l'inizio dei lavori in data 07.05.2012 ed è stata realizzata sia la strada di accesso sia lo sbancamento per il posizionamento dei fabbricati. Non sono stati compiute altre lavorazioni.

Con protocollo 2258 del 30.04.2015 il sig. xxxxxx, rappresentante della Soc. , ha comunicato la proroga dei lavori di anni 2 in forza del DL 69/2013 art. 30 (sblocca Italia).

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 5

Presso il catasto la particella 233 che compone il lotto 4 è regolarmente inserita sulle mappe. Nessuno dei fabbricati in progetto è stato ancora edificato e quindi fino ad allora non ci sono ulteriori obblighi di procedure catastali.

DESCRIZIONE

Il lotto 5, ubicato in loc. La Ginestra, lungo la strada provinciale per Porto Azzurro, si compone di una unica particella estesa per mq 2410, di natura non pianeggiante, per la quale è stata richiesta e rilasciata da parte dell'amministrazione comunale un permesso di costruzione relativo a due unità abitative ed accessori. Nello specifico si riporta quanto segue.

Calcolo della superficie edificabile.

Articolo 1.3.2.7. - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Indice di edificabilità 0.0625 mq. slp/mq., ovvero 1 alloggio per lotti fino a 1800 mq., 2 alloggi di uguale s.l.p. per lotti da 1801 a 2400 mq.

Rapporto di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, pari a quello esistente;

CALCOLO RIEPILOGATIVO

Particella di proprietà: 233 superficie mq 2410

Area ricadente in abito 1,2,1,1, Aree agricole ordinarie da sottrarre alla sup. sopra descritta mq 223

Area non ricadente nell'ambito 1,2,1,1. mq 2187

calcolo dell'effettiva superficie edificabile:

$\text{mq } 2187 \times 0.0625 = 136.68 \text{ mq s.l.p.}$

suddivisa in due unità immobiliari

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati destinati a civile abitazione composti ognuno dai seguenti locali aventi altezza interna di mq 270.

soggiorno mq 20, cucina mq 9, scale e dis. mq 6,3, camera doppia mq 14, camera doppia mq 14, bagno mq 4,2. La disposizione interna è suddivisa:

- al piano terra con zona giorno (soggiorno, cucina) e i locali tecnici a quota 0,00m,
- al piano primo con le due camere da letto ed il bagno a quota + 3.00m.

Come da elaborato architettonico allegato il fabbricato è stato posizionato nel centro della proprietà nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade. Al piano interrato, sarà stato ricavato il loc. garage con un'altezza di m 2.4. Le opere esterne previste sono portico, terrazza e pergolato in legno

locali di servizio con altezza interna 2.40, cantina mq 3.3 ,cantina mq 3.3, centrale termica mq 6/mc 15, garage mq 54,5, opere complementari, portico mq 19,70, terrazza mq 22,80, pergolato mq 22,80, copertura mq 58,84

Opere esterne

realizzazione di rampa per accesso ai fabbricati con pavimentazione permeabile provvista di canaletta per raccolta acque sia alla base della salita che in sommità. Raccolta delle acque meteoriche con cisterna interrata in vetroresina. Allo stato dei sopralluoghi i lavori risultavano avviati. Le opere realizzate, oltre la recinzione di cantiere, consistono nello sbancamento delle terre per dar luogo alle opere progettuali. realizzazione di piazzale e viabilità per l'accesso ai luoghi. Per le opere non concluse è stata depositata

proroga di anni 2. Scadenza 2017. Le u.i. una volta realizzate godranno di buona panoramicità. L'accesso sarà, come oggi da strada sterrata versante in buone condizioni di percorribilità. Al fine della valutazione del lotto 4 si valuta il bene esaminato come un terreno edificabile con progetto approvato.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq assegnato nel caso in esame, vista la posizione del lotto, il progetto approvato ed suo stato di avanzamento che permette la realizzazione di due villini bifamiliari con accessori e corte è € 80 x mq 2410 =

Valore di Mercato del bene € 192,800,00

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima, per cui si otterrà un **valore a base d'asta di € 173.520,00**

LOTTO 6: TERRENO CON FABBRICATO COMPOSTO DA 2 U.I. AD USO ABITATIVO

ALLO STATO GREZZO LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 868 ente urbano. mq 991.

Si precisa che il fabbricato è edificato a cavallo fra la particella suddetta e la 1231.

La particella 1231 con qualità seminativo di classe 2 avente mq 4480 Rd 9.25 e RA 8.10 è intestata alla

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in

NELL'ELBA xxxxxxxxxxxx. Proprietà per 1/1. Per l'individuazione del lotto questa particella andrà frazionata.

PROVENIENZA del mappale 868

NON è stato trovato, nonostante la ricerca effettuata, l'atto di provenienza che attesti la proprietà della particella del lotto 6 da parte della soc. . Da colloquio verbalizzato ed allegato alla presente relazione si è raccolta testimonianza che la ha solo svolto attività di impresa esecutrice dell'opera che, come da intestazione pratiche edilizie e provenienze è intestata alla soc. xxxxxxxxxxxx.

INTESTAZIONE CATASTALE

Essendo censito come ente urbano e quindi come una particella che ancora deve essere accampionata al catasto urbano, da verifica storica della particella che presentava in precedenza il n. 30 ed era censita come fabbricato rurale di mq 51 risultava essere precedentemente intestata alla soc. xxxxxxxxxxxx che poi, con mutamento di

denominazione sociale è divenuta Soc. xxxxxxxxxxxx, intestataria anche della particella limitrofa 1231.

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In relazione al lotto 6 composto da un terreno posto in località la Chiusa e su cui insisteva un fabbricato attualmente demolito, dalla consultazione delle pratiche comunali si è visionata la Concessione Edilizia 17 del 23.10/2000 e successiva variante in corso d'opera del 07/07/2004 per la realizzazione di un fabbricato composto da 2 u.i. ad uso abitativo ed accessori. Successivamente, in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.19 prot. 7368 del 18/11/2010 (ultima variante urbanistica approvata), l'amministrazione comunale permetteva di realizzare una leggera traslazione di volume al piano terra di mq

10.00 (già realizzato e da demolire) per portare così tutte le volumetrie ad una distanza di legge.

Per difformità rispetto alla concessione e per adeguamento della distanza minima dall'elettrodotto, è stata presentata una sanatoria a firma dell'Arch. XXXXXXXX di cui prot. 22/2015. La sanatoria ha avuto parere favorevole sia dalla Soprintendenza di Pisa con prot. 2259 del 30.04.2015 (AP 22/2015), sia dal Comune di Rio nell'Elba comunicato con protocollo 2681 del 13.05.2015. La soprintendenza ha autorizzato l'intervento rilasciando alcune prescrizioni visibili sulla doc. urbanistica allegata. La pratica di sanatoria e quella di concessione sono entrambe intestate alla sig.ra XXXXXXXX, rappresentante della soc. XXXXXXXX Sas. Si precisa che lo spostamento del manufatto rispetto alla concessione ha posto lo stesso a cavallo fra due particelle, la 868 e la 1231. Il fabbricato è allo stato grezzo, senza impianti e senza rifiniture. Allo stato attuale delle pratiche edilizie il manufatto risulta essere in stato di conformità edilizia ma deve essere ultimato e variato nel rispetto delle linee progettuali autorizzate.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 6

Presso il catasto la particella 868 che compone il lotto 4 è regolarmente inserita sulle mappe e su di essa è riportato il vecchio fabbricato adesso demolito per dar luogo alla costruzione del nuovo fabbricato. Poiché attualmente il fabbricato, seppur al grezzo, non è identificato catastalmente dovrebbe essere depositato un accatastamento per fabbricato in corso d'opera e specificatamente UNITA'IN CORSO DI COSTRUZIONE (categoria fittizia F/3). Per "Unità in corso di costruzione" s'intende un fabbricato nuovo, o una parte di esso (inteso come ipotesi di Unità Immobiliare), ancora in costruzione che, per necessità di parte (compravendita, successione, ecc.) viene dichiarato al Catasto. Le Unità Immobiliari, del fabbricato, devono trovarsi in un vero stato di lavorazione, non utilizzabili e non accessibili. Si ricorda che la dichiarazione catastale deve essere perentoriamente presentata entro 30 giorni dal momento in cui l'Unità Immobiliare è diventata usufruibile per la destinazione autorizzata, salvo incorrere nelle sanzioni previste dalla normativa catastale. Anche nell'ipotesi di licenza ormai scaduta e non più rinnovata, se l'Unità rientra ancora in uno "stato di cantiere", andrà presentata al Catasto come "Unità in corso di costruzione". Al momento della fine dei lavori dovrà poi essere aggiornata sia la mappa con presentazione di tipo mappale e frazionamento, sia con il deposito delle planimetrie delle nuove u.i.

Descrizione.

Il lotto è composto da un'unica particella sulla quale era presente un rudere che ha ottenuto una concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento. I lavori sono arrivati allo stato del grezzo, ossatura portante e tamponature. Nessun infisso, impianto o rifinitura è presente. A causa di alcuni problemi dovuti a difformità di realizzazione e di eccessiva vicinanza alle linee del vicino elettrodotto, da cui non si erano mantenute le distanze regolamentari, è stata presentata una sanatoria. Le opere della sanatoria riguardano quindi sia la diversa ubicazione del fabbricato che è stato realizzato in un'altra posizione rispetto agli elaborati progettuali e la realizzazione di volumi interrati che sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato con destinazione in parte a garage di servizio alle due unità abitative e in parte come volumi tecnici non residenziali sempre a servizio delle singole unità. In sostanza le opere realizzate per le quali è stata richiesta la sanatoria consistono nello specifico in una DIVERSA UBICAZIONE DEL FABBRICATO CONCESSIONATO e nella REALIZZAZIONE DI VOLUMI INTERRATI PER OLTRE L'80%.

Contestualmente alla sanatoria sopra citata è stata richiesta una leggera traslazione di volumetria al piano terra per adeguarsi alla distanza minima di 20 metri imposta dalle normative vigenti. La pratica che ha ottenuto la relativa autorizzazione ma non è stata ancora ritirata il provvedimento definitivo. Occorre poi specificare che il diverso posizionamento del fabbricato, anche se non verificato con idonea strumentazione elettronica occorrente, ha portato il manufatto ad essere collocato a cavallo tra due particelle, la 868 e la 1231. Le u.i. descritte sugli elaborati progettuali sono composte da due abitazioni limitrofe disposte al solo piano terra, ognuna distinta in cucina tinello, studio, camera bagno e disimpegno. Al piano interrato trovano luogo due garage per ogni u.i. Le superfici lorde misurate sui disegni della sanatoria sono di mq 114 per le due abitazioni e mq 97 per i garage e 20 mq di portico, mq della particella sono 991 ma dovrà essere opportunamente redatto tipo di frazionamento per poter inserire il bene sulle mappe catastali in quanto occupante anche porzione del mappale limitrofo 1231.

La sanatoria è stata richiesta dalla signora XXXXXXXX che è anche intestataria del mappale 1231 in quanto rappresentante della soc. XXXXXXXX sas.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq, vista la posizione del lotto, il progetto, la sanatoria ed suo stato di avanzamento che permette la realizzazione di un villino bifamiliari con accessori e corte è di € 3500 x mq lordo finito.

Nel caso in esame si prende come riferimento unitario € 1500 al mq nello stato in cui si trova e si computano e ragguagliano le seguenti superfici.

$\text{mq } 114 \times 1 = \text{mq } 114$

$\text{mq } 97 \text{ locali interrati} \times 0.4 = \text{mq } 38.80$

$\text{mq } 20 \text{ Portico} \times 0.30 = \text{mq } 6$

Totale mq commerciali lordi ragguagliati = mq 158,80

Valore di mercato del fabbricato € 237.000,00

mq 857 di superficie scoperta di pertinenza esclusiva conteggiata per la particella 868 valutata a corpo € 30.000,00

Valore di mercato del lotto 6.

si specifica che fino al momento di un frazionamento della particella limitrofa 1231, invasa dalla costruzione per suo diverso posizionamento rispetto al progetto, non è possibile conteggiare in maniera esaustiva i mq di pertinenza ne conseguentemente calcolare con precisione il valore del lotto.

Espresso quanto sopra, per lo scrivente Il valore attribuibile al lotto 6 per la consistenza in cui si trova è di € 267.000,00

Aggiunte e detrazioni

I lavori per l'adeguamento progettuale e catastale del fabbricato sono diversi ed occorre valutarli in modo da detrarre il loro costo dalla stima del prezzo di mercato

Catastalmente si stima in € 3500 il frazionamento particellare e la presentazione di una planimetria che collochi il fabbricato così come risulta nello stato attuale in categoria F3 (in corso di costruzione).

Valuta altresì in € 15000 lo spostamento volumetrico e la diversa disposizione degli spazi interni descritti nella sanatoria.

Valore di Mercato del bene € 248,500,00

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 15 % della stima, vista la complessa storia urbanistica e catastale che accompagna il lotto, per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 211.225,00

LOTTO 7: TERRENO CON FABBRICATO COMPOSTO DA 4 U.I. AD USO ABITATIVO e PICCOLO RUDERE IN LOC. GRASSERA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 602, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 809,55
- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 603, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 735,95
- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 604, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 809,55
- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 605, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 809,55
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 290, mq 470, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,85
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 327, mq 290, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,15
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 329, mq 450, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,81
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 489, mq 20, fabbricato rurale

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2009. Repertorio n.: 80277 Rogante: MORELLI DAVID Sede: PIOMBINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

"

Proprietà per 1/1

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 7

In relazione al lotto 7 composto da un lotto di terreno posto in località Grassera e su cui insiste un fabbricato in fase di completamento, in cui trovano luogo 4 appartamenti. Il fabbricato originario risulta edificato anteriormente al primo settembre del 1967.

Successivamente è stata presentata una richiesta di Concessione edilizia per ristrutturazione che è stata rilasciata col numero 41 del 10.10.1995 (Pratica edilizia prot. 11/1993) a cui è poi seguita la Concessione edilizia n. 23 del 31.08.2006 (pratica edilizia prot. 07/2002) di cui inizio lavori del 27.10.2006 e loro ultimazione del 20.08.2009.

In seguito alla concessione sono state eseguite delle difformità sia esterne che interne e per esse è stato presentato un accertamento di conformità a firma dell'Arch. Riccardo Poli, n. 83/2009 protocollo 6164 del 24.09.2009, collegato alla sanatoria n. 03/2010, protocollo 318 del 14.01.2010. Le difformità consistevano nella realizzazione di scale esterne con sottostanti ripostigli, un porticato. Inoltre sono state realizzate quattro cantine al livello del piano seminterrato, ognuna con accesso esterno. Dalla consultazione delle pratiche comunali risulta che per il ritiro dell'attestazione di conformità in sanatoria è stato ricevuto parere favorevole dal collegio ambientale nella seduta del 11.11.2010 verbale 15.2010. Attualmente la pratica è in attesa del rilascio del n.o. del vincolo idrogeologico. Il fabbricato è in fase di ultimazione. Allo stato attuale delle pratiche edilizie risulta essere in stato di conformità edilizia ad eccezione di modeste modifiche interne relative ai due appartamenti del p1 e sottotetto che potranno essere demolite o sanate mediante sanatoria relativa ai locali interni. Si precisa inoltre che il fabbricato deve essere ultimato nel rispetto delle linee progettuali autorizzate con apposizione di pergole ed infissi. Oltre al fabbricato rientrano nei beni un lotto di terreno e un rudere di vecchia in muratura posto in prossimità dell'ingresso della proprietà. Il rudere realizzato anteriormente al 1967 e mai oggetto di interventi edili è da considerarsi conforme.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 7

Presso il catasto le particelle ed i fabbricati che compongono il lotto 7 sono regolarmente inserite sulle mappe, compreso il rudere in muratura posto all'ingresso della proprietà. I quattro appartamenti sono stati già censiti, depositando le relative planimetrie e l'elaborato planimetrico che identifica in modo univoco le unità immobiliari. Le U.i. sono state censite con le piante corrispondenti a quanto presentato presso l'amministrazione comunale, e quindi comprensive di sottoscala e cantine. Nei piani primi, nelle

planimetrie non sono riportate le modifiche realizzate nel sottotetto e nel caso del loro mantenimento, le stesse dovranno esse aggiornate.

Per il rudere invece, essendo censito come fabbricato rurale, deve invece essere allestito un tipo mappale per il trasferimento al catasto urbano e presentato un elaborato planimetrico con cui viene censito come unità collabente (ridere) con rendita pari a zero e rientrante nella categoria catastale **F/2 Unità collabente** (diroccate, in disuso, ruderi, non utilizzate), unità immobiliari totalmente o parzialmente inabitabili.

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di un lotto composto da alcune particelle limitrofe, un rudere ed un fabbricato in corso di ultimazione distinto da 4 appartamenti dislocati su piano terreno primo e sottotetto. La zona di ubicazione è la loc. Grassera, raggiungibile dalla Chiusa andando verso La Parata. La strada di collegamento è normalmente fruibile, anche se di limitate dimensioni di carreggiata. Il rudere che è censito col numero 489 di 20 mq è in realtà un piccolo annesso agricolo di limitate altezze della superficie di circa mq 8 a cui è legata una piccola corte antistante l'ingresso. E' di vecchissima costruzione ed in stato di abbandono. Il mappale 327 si sviluppa di lato al rudere ed è ubicato in zona del cancello di ingresso da cui si accede alla corte delle abitazioni distinta sul mappale 706 sub 601 su cui si estende la viabilità interna ed i piazzali per il parcheggio. Le particelle 290 e 329 completano il lotto.

Il fabbricato è di vecchia costruzione ma è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione che lo hanno portato alla sua consistenza attuale. L'edificio è in muratura portante con copertura a padiglione e presenta facciate di buon livello architettonico. Si sviluppa al piano terreno con due appartamenti limitrofi, ognuno con ingresso indipendente e terrazzamenti privati. Due scale esterne conducono al piano primo dove sono gli ingressi delle altre due U.I. che si sviluppano anche nel piano sottotetto raggiungibile con scala interna non ancora istallata. Le finestre adottate sono in legno ed essendo state esposte agli agenti atmosferici senza manutenzione risentono degli effetti di sole e pioggia. Le imposte esterne che non sono visibili nelle foto sono all'interno del fabbricato, non ancora montate. Le porte di accesso del piano primo hanno subito anch'essi gli effetti di usura e se ne prevede la sostituzione delle pannellature esterne. Non sono ancora state completate le pavimentazioni esterne, le facciate, gli impianti e non sono stati realizzati i pergolati previsti dagli elaborati progettuali. Al piede del fabbricato, che possiamo chiamare livello seminterrato, sono state previste delle cantine abbinate agli appartamenti. Le pavimentazioni interne sono in cotto ad eccezione del piano sottotetto che monta piastrelle ceramiche. Zona cucina e servizi igienici presentano rivestimenti perimetrali in piastrelle di buon standard qualitativo. Vi sono inserti murari a vista pietra e le travi interne ed i travetti di castagno sono a vista con interposte mezzane. La posizione del bene gode di buona panoramicità, soprattutto dalle terrazze del piano primo.

DESCRIZIONE LOTTO 7/A. Appartamento piano terra sub 602.

Il piano terreno corrispondente al subalterno 602 è composto da soggiorno con angolo cottura, un wc e due vani oltre ad un ripostiglio sottoscala, un portico ed un terrazzo al piano ed un portico e due ripostigli al piano seminterrato con antistante un piccolo portico. I mq sono i seguenti. Abitazione mq 55, ripostiglio sottoscala mq 7, Terrazza mq 23, portico pt mq 8, cantinetta seminterrata mq 21, portico piano seminterrato mq 5.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq, vista la posizione del lotto, ed suo stato di avanzamento che prevede la conclusione dei lavori inerenti una abitazione con accessori e corte è di € 3500 x mq lordo finito.

Nel caso in esame si computano e ragguagliano le seguenti superfici.

$\text{mq } 55 \times 1 = \text{mq } 55$

$\text{mq } 28 \text{ locali cantina e ripostigli} \times 0.4 = \text{mq } 11.20$

$\text{mq } 13 \text{ Portici} \times 0.30 = \text{mq } 3.90$

$\text{mq } 23 \text{ terrazza} \times 0.20 = \text{mq } 4.6$

Totale mq commerciali lordi ragguagliati = mq 74,70

Valore di mercato del sub 602 = $74.7 \times € 3500 = € 261.450,00$

Valore di mercato del lotto 7/A sub 602 = € 261.450,00

Aggiunte e detrazioni

Occorre precisare che la sola particella 706 distinta al sub. 601 è censita come corte comune a tutti i subalterni. Nel lotto considerato dallo scrivente rientrano anche alcune particelle fra loro limitrofe ed addirittura inserite all'interno della corte comune sub 601. Oltre un piccolo rudere con resede antistante il cancello di ingresso. Poiché tutti i beni descritti nel presente lotto sono ubicati nei dintorni della proprietà urbana, ritengo miglior soluzione, sia per valorizzare i beni sia per semplificare eventuali frazionamenti o assegnazioni, andare a considerare non solo il sub 601 ma tutta quanta l'area composta anche dalle particelle del catasto terreni come un'area di resede comune dove anche il piccolo rudere assumerebbe la qualità di bene comune a tutte le unità, magari facendo, a seguito di un intervento edilizio di recupero, le funzioni di magazzino o locale di deposito. Per far ciò occorrerebbe procedere ad una fusione particellare mediante un tipo mappale con contestuale trasferimento al catasto urbano. Formata una unica particella occorre poi presentare un elaborato planimetrico a sostituzione dell'esistente per il censimento delle nuove aree comuni. Catastalmente si stima in € 3000 la fusione particellare e la presentazione di una planimetria delle zone comuni, nonché la presentazione di una variazione per censire il piccolo rudere come un magazzino di uso comune con qualità di bene comune censibile. Valuta altresì in € 40000 complessivi per il completamento dei lavori interni ed esterni compresa l'adozione di pergole come da progetto e la manutenzione agli infissi oltre la posa in opera delle persiane che sono custodite all'interno degli immobili. Si detrae quanto sopra in quota parte di 1/4 corrispondente ad € 10750. Al valore

precedentemente stimato, tolte le detrazioni fino ad ora calcolate si aggiungerà sempre in quota parte di 1/4 il valore attribuito alle aree comuni esterne comprensive quindi delle particelle 706 sub 601,

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 290, mq 470, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,85

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 327, mq 290, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,15

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 329, mq 450, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,81

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 489, mq 20, fabbricato rurale

di cui mq catastali per le particelle censite al catasto terreni di mq 1210, mq 8 per rudere e mq 12 circa di suo resede e mq 3170 circa (calcolati graficamente in quanto il dato metrico non è disponibile) di corte già adesso comune. Per quanto sopra si otterranno mq 4392 di corte comune per un controvalore stimato di € 75.000,00 ed € 5000,00 di valore stimato per il rudere. Totale valore superfici esterne e rudere € 80.000,00 da addizionarsi in quota parte di 1/4 per ogni appartamento per una quota procapite di 20000.

€ 20000 di aggiunta al valore del singolo appartamento. € 10750 di detrazione al valore di ogni singolo appartamento. differenza € 9250 da addizionare al valore di mercato di ogni singolo appartamento.

Valore di Mercato del bene € 261.450 + € 9250 = 270.700,00 €

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima per cui si otterrà un

valore a base d'asta di € 243.630,00

DESCRIZIONE LOTTO 7/B. Appartamento piano terra sub 603.

Il piano terreno corrispondente al subalterno 603 è composto da soggiorno con angolo cottura, un wc e due vani oltre ad un ripostiglio sottoscala, un portico ed un terrazzo al piano ed un portico e un ripostiglio con antistante piccolo portico al piano seminterrato. I mq sono i seguenti. Abitazione mq 55, ripostiglio sottoscala mq 7, Terrazza mq 23, portico pt mq 8, cantinetta seminterrata mq 11, portico piano seminterrato mq 5.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq, vista la posizione del lotto, ed suo stato di avanzamento che prevede la conclusione dei lavori inerenti una abitazione con accessori e corte è di € 3500 x mq lordo finito.

Nel caso in esame si computano e ragguagliano le seguenti superfici.

mq 55 x 1 = mq 55

mq 18 locali cantina e ripostigli x 0.4 = mq 7.20

mq 13 Portici x 0.30 = mq 3.90

mq 23 terrazza x 0.20 = mq 4.6

Totale mq commerciali lordi ragguagliati = mq 70,70

Valore di mercato del sub 602 = 70.7 x € 3500 = € 247.450,00

Valore di mercato del lotto 7/B sub 603 = € 247.450,00

Aggiunte e detrazioni

Occorre precisare che la sola particella 706 distinta al sub. 601 è censita come corte comune a tutti i subalterni. Nel lotto considerato dallo scrivente rientrano anche alcune particelle fra loro limitrofe ed addirittura inserite all'interno della corte comune sub 601. Oltre un piccolo rudere con resede antistante il cancello di ingresso. Poiché tutti i beni descritti nel presente lotto sono ubicati nei dintorni della proprietà urbana, ritengo miglior soluzione, sia per valorizzare i beni sia per semplificare eventuali frazionamenti o assegnazioni, andare a considerare non solo il sub 601 ma tutta quanta l'area composta anche dalle particelle del catasto terreni come un'area di resede comune dove anche il piccolo rudere assumerebbe la qualità di bene comune a tutte le unità, magari facendo, a seguito di un intervento edilizio di recupero, le funzioni di magazzino o locale di deposito.

Per far ciò occorrerebbe procedere ad una fusione particellare mediante un tipo mappale con contestuale trasferimento al catasto urbano. Formata una unica particella occorre poi presentare un elaborato planimetrico a sostituzione dell'esistente per il censimento delle nuove aree comuni.

Catastalmente si stima in € 3000 la fusione particellare e la presentazione di una planimetria delle zone comuni, nonché la presentazione di una variazione per censire il piccolo rudere come un magazzino di uso comune con qualità di bene comune censibile. Valuta altresì in € 40000 complessivi per il completamento dei lavori interni ed esterni compresa l'adozione di pergole come da progetto e la manutenzione agli infissi oltre la posa in opera delle persiane che sono custodite all'interno degli immobili. Si detrae quanto sopra in quota parte di 1/4 corrispondente ad € 10750. Al valore precedentemente stimato, tolte le detrazioni fino ad ora calcolate si aggiungerà sempre in quota parte di 1/4 il valore attribuito alle aree comuni esterne comprensive quindi delle particelle 706 sub 601, -

Catasto Terreni, foglio 9, particella 290, mq 470, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,85

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 327, mq 290, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,15

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 329, mq 450, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,81

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 489, mq 20, fabbricato rurale

di cui mq catastali per le particelle censite al catasto terreni di mq 1210, mq 8 per rudere e mq 12 circa di suo resede e mq 3170 circa (calcolati graficamente in quanto il dato metrico non è disponibile) di corte già adesso comune. Per quanto sopra si otterranno mq 4392 di corte comune per un controvalore stimato di € 75.000,00 ed € 5000,00 di valore stimato per il rudere. Totale valore superfici esterne e rudere € 80.000,00 da addizionarsi in quota parte di 1/4 per ogni appartamento per una quota procapite di 20000.

€ 20000 di aggiunta al valore del singolo appartamento. € 10750 di detrazione al valore di ogni singolo appartamento. differenza € 9250 da addizionare al valore di mercato di ogni singolo appartamento.

Valore di Mercato del bene € 247.450,00 + € 9.250,00 = 256.700,00 €

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima per cui si otterrà un **valore a base d'asta di € 231.030,00.**

DESCRIZIONE LOTTO 7/C. Appartamento piano primo sub 604.

Il piano primo corrispondente al subalterno 604 è composto da soggiorno con angolo cottura, un wc e due vani oltre ad un balcone sul prospetto ovest, una scala esterna, un ripostiglio con antistante piccolo portico al piano seminterrato ed un sottotetto di limitate altezze raggiungibile tramite una scala non ancora installata. Il sottotetto diversamente dalla planimetrie catastali presenta una divisione degli ambienti e non si presenta quindi come un unico locale. I mq sono i seguenti. Abitazione mq 55, scala esterna mq 7 e pianerottolo di ingresso mq 2, balcone mq 8, portico seminterrato mq 8, cantinetta seminterrata mq 10, portico piano seminterrato mq 4, sottotetto mq 52.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq, vista la posizione del lotto, ed suo stato di avanzamento che prevede la conclusione dei lavori inerenti una abitazione con accessori e corte è di € 3500 x mq lordo finito.

Nel caso in esame si computano e ragguagliano le seguenti superfici.

$\text{mq } 55 \times 1 = \text{mq } 55$

$\text{mq } 52 \text{ sottotetto} \times 0.5 = \text{mq } 26$

$\text{mq } 10 \text{ locali cantina e ripostigli} \times 0.4 = \text{mq } 4,00$

$\text{mq } 12 \text{ Portici} \times 0.30 = \text{mq } 3.60$

$\text{mq } 10 \text{ Balcone e ballatoio di ingresso} \times 0.20 = \text{mq } 4.6$

$\text{mq } 7 \text{ scala esclusiva esterna} \times 0.15 = 1.05$

Totale mq commerciali lordi ragguagliati = mq 94,25

Valore di mercato del sub 602 = $94.25 \times € 3500 = € 329.875,00$

Valore di mercato del lotto 7/C sub 603 = € 329.875,00

Aggiunte e detrazioni

Occorre precisare che la sola particella 706 distinta al sub. 601 è censita come corte comune a tutti i subalterni. Nel lotto considerato dallo scrivente rientrano anche alcune particelle fra loro limitrofe ed addirittura inserite all'interno della corte comune sub 601. Oltre un piccolo rudere con resede antistante il cancello di ingresso. Poiché tutti i beni descritti nel presente lotto sono ubicati nei dintorni della proprietà urbana, ritengo miglior soluzione, sia per valorizzare i beni sia per semplificare eventuali frazionamenti o assegnazioni, andare a considerare non solo il sub 601 ma tutta quanta l'area composta anche dalle particelle del catasto terreni come un'area di resede comune dove anche il piccolo rudere assumerebbe la qualità di bene comune a tutte le unità, magari facendo, a seguito di un intervento edilizio di recupero, le funzioni di magazzino o locale di deposito.

Per far ciò occorrerebbe procedere ad una fusione particellare mediante un tipo mappale con contestuale trasferimento al catasto urbano. Formata una unica particella occorre poi presentare un elaborato planimetrico a sostituzione dell'esistente per il censimento delle nuove aree comuni.

Catastalmente si stima in € 3000 la fusione particellare e la presentazione di una planimetria delle zone comuni, nonché la presentazione di una variazione per censire il piccolo rudere come un magazzino di uso comune con qualità di bene comune censibile. Valuta altresì in € 40000 complessivi per il completamento dei lavori interni ed esterni compresa l'adozione di pergole come da progetto e la manutenzione agli infissi oltre la posa in opera delle persiane che sono custodite all'interno degli immobili. Si detrae quanto sopra in quota parte di 1/4 corrispondente ad € 10750. Al valore precedentemente stimato, tolte le detrazioni fino ad ora calcolate si aggiungerà sempre in quota parte di 1/4 il valore attribuito alle aree comuni esterne comprensive quindi delle particelle 706 sub 601,

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 290, mq 470, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,85
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 327, mq 290, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,15
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 329, mq 450, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,81
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 489, mq 20, fabbricato rurale

di cui mq catastali per le particelle censite al catasto terreni di mq 1210, mq 8 per rudere e mq 12 circa di suo resede e mq 3170 circa (calcolati graficamente in quanto il dato metrico non è disponibile) di corte già adesso comune. Per quanto sopra si otterranno mq 4392 di corte comune per un controvalore stimato di € 75.000,00 ed € 5000,00 di valore stimato per il rudere. Totale valore superfici esterne e rudere € 80.000,00 da addizionarsi in quota parte di 1/4 per ogni appartamento per una quota procapite di 20000.

€ 20000 di aggiunta al valore del singolo appartamento. € 10750 di detrazione al valore di ogni singolo appartamento. differenza € 9250 da addizionare al valore di mercato di ogni singolo appartamento.

Valore di Mercato del bene € 329.875,00 + € 9.250,00 = 339.125,00 €

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima per cui si otterrà un **valore a base d'asta di € 305.212,50.**

DESCRIZIONE LOTTO 7/D. Appartamento piano primo sub 605.

Il piano primo corrispondente al subalterno 605 è composto da soggiorno con angolo cottura, un wc e due vani oltre ad un balcone sul prospetto ovest, una scala esterna, un ripostiglio con antistante piccolo portico al piano seminterrato ed un sottotetto di limitate altezze raggiungibile tramite una scala non ancora installata. Il sottotetto diversamente dalla planimetrie catastali mostra una divisione degli ambienti e non si presenta quindi come un unico locale. I mq sono i seguenti. Abitazione mq 55, scala esterna di mq 7 con pianerottolo di ingresso mq 2, balcone mq 8, portico seminterrato mq 8, cantinetta seminterrata mq 10, portico piano seminterrato mq 4, sottotetto mq 52.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il prezzo unitario a mq, vista la posizione del lotto, ed suo stato di avanzamento che prevede la conclusione dei lavori inerenti una abitazione con accessori e corte è di € 3500 x mq lordo finito.

Nel caso in esame si computano e ragguagliano le seguenti superfici.

mq 55 x 1 = mq 55

mq 52 sottotetto x 0.5 = mq 26

mq 10 locali cantina e ripostigli x 0.4 = mq 4,00

mq 12 Portici x 0.30 = mq 3.60

mq 10 Balcone e ballatoio di ingresso x 0.20 = mq 4.6

mq 7 scala esclusiva esterna x 0.15 = 1.05

Totale mq commerciali lordi ragguagliati = mq 94,25

Valore di mercato del sub 602 = $94.25 \times € 3500 = € 329.875,00$

Valore di mercato del lotto 7/D sub 603 = € 329.875,00

Aggiunte e detrazioni

Occorre precisare che la sola particella 706 distinta al sub. 601 è censita come corte comune a tutti i subalterni. Nel lotto considerato dallo scrivente rientrano anche alcune particelle fra loro limitrofe ed addirittura inserite all'interno della corte comune sub 601. Oltre un piccolo rudere con resede antistante il cancello di ingresso. Poiché tutti i beni descritti nel presente lotto sono ubicati nei dintorni della proprietà urbana, ritengo miglior soluzione, sia per valorizzare i beni sia per semplificare eventuali frazionamenti o assegnazioni, andare a considerare non solo il sub 601 ma tutta quanta l'area composta anche dalle particelle del catasto terreni come un'area di resede comune dove anche il piccolo rudere assumerebbe la qualità di bene comune a tutte le unità, magari facendo, a seguito di un intervento edilizio di recupero, le funzioni di magazzino o locale di deposito. Per far ciò occorrerebbe procedere ad una fusione particellare mediante un tipo mappale con contestuale trasferimento al catasto urbano. Formata una unica particella occorre poi presentare un elaborato planimetrico a sostituzione dell'esistente per il censimento delle nuove aree comuni. Catastralmente si stima in € 3000 la fusione particellare e la presentazione di una planimetria delle zone comuni, nonché la presentazione di una variazione per censire il piccolo rudere come un magazzino di uso comune con qualità di bene comune censibile. Valuta altresì in € 40000 complessivi per il completamento dei lavori interni ed esterni compresa l'adozione di pergole come da progetto e la manutenzione agli infissi oltre la posa in opera delle persiane che sono custodite all'interno degli immobili. Si detrae quanto sopra in quota parte di 1/4 corrispondente ad € 10750. Al valore precedentemente stimato, tolte le detrazioni fino ad ora calcolate si aggiungerà sempre in quota parte di 1/4 il valore attribuito alle aree comuni esterne comprensive quindi delle particelle 706 sub 601,

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 290, mq 470, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,85

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 327, mq 290, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,15
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 329, mq 450, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,81
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 489, mq 20, fabbricato rurale
di cui mq catastali per le particelle censite al catasto terreni di mq 1210, mq 8 per rudere e mq 12 circa di suo
resede e mq 3170 circa (calcolati graficamente in quanto il dato metrico non è disponibile) di corte già adesso
comune. Per quanto sopra si otterranno mq 4392 di corte comune per un controvalore stimato di € 75.000,00
ed € 5000,00 di valore stimato per il rudere. Totale valore superfici esterne e rudere € 80.000,00 da
addizionarsi in quota parte di 1/4 per ogni appartamento per una quota procapite di 20000.
€ 20000 di aggiunta al valore del singolo appartamento. € 10750 di detrazione al valore di ogni singolo
appartamento. differenza € 9250 da addizionare al valore di mercato di ogni singolo appartamento.

Valore di Mercato del bene € 329.875,00 + € 9.250,00 = 339.125,00 €

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo
del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima per cui si otterrà un
valore a base d'asta di € 305.212,50.

LOTTO 8: DUE PARTICELLE DI TERRENO SENZA FABBRICATI CENSITE COME AREE

URBANE LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1224, sub. 601, consistenza 70m²
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1225, sub. 601, consistenza 40m²

PROVENIENZA

NON è stato trovato, nonostante la ricerca effettuata l'atto di provenienza che attesti la proprietà delle due
particelle del lotto 8 da parte della soc. i. La ditta intestataria risulta essere XXXXXXXX DI

XXXXXXXX & C. - SOCIETA' AGRICOLA IN ACCOMANDITA SEMPLICE con sede in

NELL'ELBA che ne ha avuto la proprietà a seguito di acquisizione a mezzo STRUMENTO (ATTO PUBBLICO)

del 30/01/2007 Repertorio n.: 74428 Rogante: MORELLI DAVID Sede: PIOMBINO

Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE da XXXXXXXX DI XXXXXXXX. -

SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE con sede in RIO NELL'ELBA

INTESTAZIONE CATASTALE

Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE

Il lotto comprende due particelle poste in loc. La Chiusa. Il terreno è di giacitura pianeggiante, senza colture e confinanti con il resede del fabbricato distinto alla particella 1223. I due mappali sono censiti come aree urbane e quindi non facenti parte di altre unità immobiliari. La loro forma è rettangolare e le stesse sono raggiungibili soltanto passando dal mappale 1229. Totale mq 110.

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 8

In relazione al lotto 8 composto da due particelle di terreno posto in località La Chiusa ed antistanti un fabbricato per civile abitazione edificato sul mappale 1223, si precisa che non esistendo nessuna costruzione sul lotto, se ne certifica la conformità urbanistica.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 8

Presso il catasto le particelle 1224 e 1225 sono individuate in modo univoco e censite come aree urbane (categoria F/1 Aree urbane: Aree di corte urbana che non risultano legate ad alcuna unità immobiliare appartenente agli altri gruppi) rispettivamente di mq 70 e 40. I mappali sono introdotti sulle mappe di Rio nell'Elba e pertanto se ne dichiara al loro conformità catastale.

CONTEGGI ESTIMATIVI

Viste alcune recenti valutazioni di porzione di terreno poste fuori dai centri urbani, senza colture, senza urbanizzazioni, senza opere ma di discreto raggiungimento anche carrabile, si adotta per la stima del presente lotto il valore unitario di € 20 al mq. che risulta essere posizionato sopra il valore medio poiché i valori medi presi a riferimento trattavano di estensioni maggiori, quasi sempre superanti i metri 1000,00. Nello specifico caso, come avviene per ogni tipologia di immobile, il prezzo unitario sale, minore è la porzione da alienare.

Valore di mercato € 20,00 x mq 110 = € 2200,00

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 5 % della stima per cui si otterrà un **valore a base d'asta di € 2090,00.**

LOTTO 9: PARTICELLA DI TERRENO SENZA FABBRICATI IN LOC. LA RIPOSATOIO - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 16, particella 94, mq 1.380, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,07

PROVENIENZA

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2002, Repertorio n.: 1713 Rogante: ANCILLOTTI COSTANZA

Sede: BARGA Registrazione: COMPRAVENDITA

INTESTAZIONE CATASTALE

".

Proprietà per 1/1

CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 9

Nessuna edificazione sorge in loco e per questo il lotto 9 è da ritenersi urbanisticamente conforme.

CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 9

Presso il catasto la particella 94 è regolarmente presente sulla mappe della sezione terreni, immutata almeno dal 1973 e, vista l'assenza di costruzioni, se ne dichiara la sua conformità catastale.

DESCRIZIONE

In relazione al lotto 9 si specifica che esso è composto da una unica particella di terreno posto in località La Riposatoio, accanto al bivio per Ortano. il mappale è il 94 del foglio 16. La particella confina con la strada provinciale per Rio Marina - Porto Azzurro e presenta una parte pianeggiante adatta alla carrabilità e su cui al momento del sopralluogo insistevano alcuni cassonetti per la raccolta dei rifiuti del comune di Rio Nell'Elba. La parte pianeggiante viene utilizzata per la sosta temporanea di autovetture, camion e pullman in quanto costituisce uno slargo con accesso dalla carreggiata stradale. La restante porzione di particella è scoscesa e non utilizzabile. Totale mq 1380

CONTEGGI ESTIMATIVI

Viste alcune recenti valutazioni di porzione di terreno poste fuori dai centri urbani, senza colture, senza urbanizzazioni, senza opere ma di discreto raggiungimento anche carrabile, si adotta per la stima del presente lotto il valore unitario di € 10 al mq. Il terreno è interessato da una fascia di rispetto stradale ma altresì è proprio il posizionamento lungo la provinciale che lo rende appetibile per una compravendita. La presenza di cassonetti per la raccolta differenziata che quindi prevedono l'ingresso sull'area da parte degli appositi mezzi meccanici e la presenza di auto, camion e pullman in sosta presso l'area ne determina più di ogni altra considerazione l'aspetto che maggiormente attrae l'interesse per questo lotto che altrimenti, essendo costituito prevalentemente da scarpata scoscesa avrebbe scarsissime possibilità di essere compravenduto.

Valore di mercato € 10 x mq 1380 = € 13.800,00

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 5 % della stima per cui si otterrà un **valore a base d'asta di € 13.110,00.**

Sopralluoghi:

I sopralluoghi sono stati eseguito in data 03.02.2016 presso le località, Il Piano, La Chiusa e Grassera, il 11.02.2016 presso la Ginestra e Riposatoio e il 23.02.2016 nuovamente a Grassera per visionare il piano primo.

I sopralluoghi sono stati compiuti anche presso il catasto di Livorno e presso il comune di Rio nell'Elba per l'estrazione e la visione della documentazione tecnica dei lotti.

5. ISPEZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORTOFERRAIO

I risultati dell'ispezione hanno prodotto l'elenco allegato al n. 3 degli allegati alla presente relazione.

Occorre precisare che è stato rilevato il seguente elenco omonimi.

Elenco omonimi

1. "- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"

XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale xxxxxxxx

2. . IN PERSONA DEL SUO AMMINISTRATORE DELEGATO XXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXX

3 - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

XXXXXXXXXXXXXXXX

4.

XXXXXXXXXXXXXXXX.

7. RIEPILOGO

LOTTO 1: N. 5 U.I. AL PIANO TERRA E LASTRICO SOLARE IN LOCALITA' IL PIANO RIO NELL'ELBA.

Dati catastali:

LOTTO 1A - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 614, cat. C/1, classe 3, consistenza 48 m², rendita € 904,83. **Valore di Mercato € 230.500 - Valore a base d'Asta € 195.925**

LOTTO 1B - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 615, cat. C/1, classe 3, consistenza 33 m², rendita € 622,07. **Valore di Mercato € 140.000 - Valore a base d'Asta € 119.000**

LOTTO 1C - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 616, cat. C/1, classe 3, consistenza 31 m², rendita € 584,37. **Valore di Mercato € 133.000 - Valore a base d'Asta € 133.050**

LOTTO 1D - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 618, cat. C/1, classe 3, consistenza 47 m², rendita € 885,98. **Valore di Mercato € 163.800 Valore a base d'Asta € 139.230**

LOTTO 1E - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 619, cat. C/1, classe 3, consistenza 42 m², rendita € 791,73. **Valore di Mercato € 202.500 - Valore a base d'Asta € 172.125**

LOTTO 1 F - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 826, sub. 620, lastrico solare.

Valore di Mercato € 120.000 - Valore a base d'Asta € 90.000.

LOTTO 2: CASOLARE COMPOSTO DA ABITAZIONE MAGAZZINO E RESEDE IN LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

Bene comune non censibile comune ai due lotti - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 928, sub. 602, cat.

Bene comune non censibile fra i sub 603 e 604

LOTTO 2A: MAGAZZINO - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 928, sub. 603, cat. C/2, classe 5, consistenza 90 m², rendita € 251,00. **Valore di Mercato € 171.000 - Valore a base d'Asta € 153.900.**

LOTTO 2B APPARTAMENTO - Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 928, sub. 604, cat. A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita € 309,87. **Valore di Mercato € 291.500 - Valore a base d'Asta € 262.350.**

LOTTO 3: TERRENO E RUDERE CON POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE VILLETTA UNIFAMILIARE - LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 933, mq 2.100, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 3,80
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 936, mq 100, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 938, mq 80, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,21
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione da frazionare di circa 965 mq.

Valore di Mercato € 128.300 - Valore a base d'Asta € 109.055.

LOTTO 4: TERRENO INSERITO IN UN PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO PER LA RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI 22 U.I. AD USO ABITATIVO - LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 31, mq 5.510, reddito dominicale € 11,38, reddito agrario € 14,23
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 40, mq 110, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,17
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 42, mq 930, reddito dominicale € 1,92, reddito agrario € 1,68
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 43, mq 1.020, reddito dominicale € 2,11, reddito agrario € 1,84
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 83, mq 2.740, reddito dominicale € 3,54, reddito agrario € 2,69
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 84, mq 1.460, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,77
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 85, mq 460, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,83

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 931, mq 820, reddito dominicale € 1,69, reddito agrario € 1,48
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione. La porzione è individuata negli elaborati progettuali in mq 6265.

Valore di Mercato € 476.375 - Valore a base d'Asta € 381.100.

Nel caso di abbandono o non realizzazione del progetto del piano unitario di intervento, le stime sopra conteggiate andrebbero ridotte della metà essendo possibile la realizzazione di 300 mc per la superficie di 1 ettaro. **Valore di mercato € 238.187,50 . Valore a base d'asta € 190.550.**

LOTTO 5: TERRENO CON PROGETTO APPROVATO PER LA REALIZZAZIONE DI 2 VILLINI MONOFAMILIARI - LOC. LA GINESTRA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 16, particella 233, mq 2.410, reddito dominicale € 3,11, reddito agrario € 2,36

Valore di Mercato € 192.800 - Valore a base d'Asta € 173.520.

LOTTO 6: TERRENO CON FABBRICATO COMPOSTO DA 2 U.I. AD USO ABITATIVO ALLO STATO GREZZO LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati Foglio 12 mappale 868 ente urbano. mq 991.

PROPRIETA' SOC XXXXXXXXX

Si precisa che il fabbricato è edificato a cavallo fra la particella suddetta e la 1231.

Valore di Mercato € 248.500 - Valore a base d'Asta € 211.225

LOTTO 7: TERRENO CON FABBRICATO COMPOSTO DA 4 U.I. AD USO ABITATIVO e PICCOLO RUDERE IN LOC. GRASSERA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

il mappale 706 sub 601, che risulta bene comune non censibile, i terreni ed il rudere di cui sotto, sono stati stimati come utilità comuni alle 4 abitazioni essendo inserite o all'interno e lungo il perimetro della particella 706. il loro valore è conteggiato nelle stime dei 4 appartamenti.

- Catasto Terreni, foglio 9, particella 290, mq 470, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,85
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 327, mq 290, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,15
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 329, mq 450, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,81
- Catasto Terreni, foglio 9, particella 489, mq 20, fabbricato rurale

LOTTO 7A Appartamento pt - Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 602, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 809,55.

Valore di Mercato € 270.700,00- Valore a base d'Asta € 243.630,00

LOTTO 7B Appartamento pt - Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 603, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 735,95.

Valore di Mercato del bene 256.700,00 € - valore a base d'asta di € 231.030,00.

LOTTO 7C Appartamento P1 - Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 604, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 809,55

Valore di Mercato del bene 339.125,00 € - valore a base d'asta di € 305.212,50.

LOTTO 7D Appartamento P1 - Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 706, sub. 605, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 809,55

Valore di Mercato del bene 339.125,00 € - valore a base d'asta di € 305.212,50.

LOTTO 8: DUE PARTICELLE DI TERRENO SENZA FABBRICATI CENSITE COME AREE URBANE LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1224, sub. 601, consistenza 70m²
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 1225, sub. 601, consistenza 40m²

PROPRIETA' SOC XXXXXXXXX

Valore di mercato € 2200,00 - valore a base d'asta di € 2090,00.

LOTTO 9: PARTICELLA DI TERRENO SENZA FABBRICATI IN LOC. LA RIPOSATOIO - RIO nell' ELBA

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 16, particella 94, mq 1.380, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,07

Valore di mercato € 10 x mq 1380 = € 13.800,00 - valore a base d'asta di € 13.110,00.

Il sottoscritto Geometra Valerio Morelli, conferma la propria disponibilità allo svolgimento di nuove verifiche ed accertamenti tecnico/catastali e, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti del caso, ringrazia per l'incarico ricevuto e porge distinti saluti.

Collesalveti, 16 marzo 2016

IL TECNICO



Geometra Valerio Morelli

